PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

PRINTEMPS 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2003-2004 en un coup d'œil

- ***Le marché de l'habitation de Victoria sera animé***
- ***Marché de l'existant : les ventes augmentent et les prix s'envolent***
- ***La construction de logements individuels et collectifs s'intensifie***
- ***Les marchés locatifs resteront tendus jusqu'en 2004***
- ***Les marchés des copropriétés et des habitations neuves seront équilibrés***
- ***Les ventes de terrains se maintiennent et les prix montent***

MARCHÉ DE L'EXISTANT

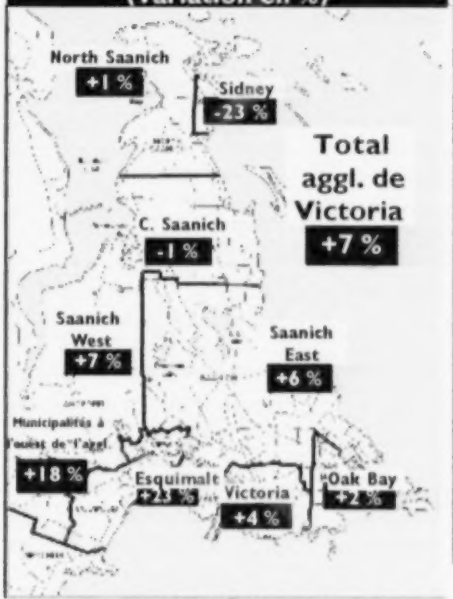
Les ventes et les prix sont en hausse

Après avoir affiché des taux de croissance exceptionnels en 2001 et en 2002, les **ventes S.I.A.**[*1] dans l'agglomération de Victoria régresseront légèrement cette année, puis augmenteront de 2,2 % en 2004.

Le prix moyen de tous les types de logements bondira cette année. L'an prochain, c'est celui des appartements en copropriété qui connaîtra l'accroissement le plus rapide, puisqu'un nombre accru d'ensembles de ce type seront entrepris. **Selon les prévisions, le prix moyen des habitations dépassera 300 000 $ en 2003 et en 2004, un record pour Victoria.**

suite à la page 2...

Ventes d'habitations par sous-marché, 2001-2002 (variation en %)



[*1] *Service inter-agences (S.I.A.)® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

SOMMAIRE

Marché de l'existant.....1
Légère ascension des ventes en 2004 et prix toujours en hausse
Marché du neuf.....3
Croissance de la construction résidentielle en 2003-2004
Offre de terrains.....5
Ventes stables, prix à la hausse
Marché locatif.....5
Faible taux d'inoccupation et augmentation des loyers
Aperçu économique.....6
Période d'expansion économique
Faits saillants – marché de la rénovation.....7
Travaux de rénovation toujours en hausse
Résumé des prévisions de la SCHL.....8

Peggy Prill – Tél. : (250) 363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.schl.ca

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de l'existant... suite de la page 1

En 2004, on prévoit que les ventes de maisons individuelles atteindront 4 280, une amélioration par rapport aux 4 200 transactions prévues cette année. **Les ventes d'appartements et de maisons en rangée en copropriété devraient s'accélérer légèrement** l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 1 550 et à 650.

Le prix moyen des logements individuels progressera de 6,3 % en 2003 et de 2 % en 2004, puisque la demande restera forte. Cette année, les ventes grimperont dans toutes les catégories d'habitations, **ce qui entraînera un alourdissement général des prix.**

Ventes S.I.A.® par marché

Premier trimestre de 2003, agglomération de Victoria

	Prix moyen des habitations	Nombre de jours sur le marché	Taux d'inscription (plein air, comptes)
Ville de Victoria	271 833 $	41	1 734
Oak Bay	385 978 $	28	1 999
Esquimalt	222 776 $	34	1 837
Saanich East		34	2 160
Saanich West	247 998 $	41	1 761
Central Saanich	338 595 $	49	2 384
North Saanich	360 947 $	30	2 439
Sidney	245 927 $	37	1 615
Municipalités à l'ouest de l'agglomération	248 478 $	33	1 979

Sources : Chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Au premier trimestre cette année, **le volume des ventes de maisons individuelles** dans l'agglomération de Victoria a été **inférieur de 13 %** à celui observé à la même période l'an dernier. En 2002, les ventes se sont accrues de **7 %** (voir la carte à la page 1), principalement grâce au **bond de 23 % enregistré à Esquimalt** et à celui de **18 % relevé dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**. Cette année, les marchés les plus actifs devraient être **Sidney, North Saanich**, et, une fois encore, les **municipalités à l'ouest de l'agglomération**.

On prévoit que le prix de vente moyen d'une **maison individuelle** dans l'agglomération de Victoria s'établira à 298 000 $ en 2003, puis montera à 304 000 $ en 2004. **Les prix continuent donc leur ascension amorcée au début de 2001**, c'est-à-dire au moment où la demande de logements a commencé à s'emballer et l'accroissement des ventes, à faire diminuer les inscriptions courantes sur le marché.

Le nombre de maisons individuelles inscrites reste bas, ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix. Grâce aux bas taux d'intérêt et à l'augmentation des dépenses de consommation dans le secteur de l'habitation, la demande reste forte et le marché continue de favoriser les vendeurs. **Le marché devrait demeurer favorable aux vendeurs jusqu'au milieu de 2004.**

Les données cumulatives pour 2003 indiquent que le rapport ventes-inscriptions courantes est élevé du côté des maisons individuelles, s'établissant juste au-dessus de 40 % ce printemps. Il faut compter en moyenne 41 jours entre l'inscription et la vente d'une maison, comparativement à 49 jours en 2002. Les inscriptions ont diminué de 10 %, et le prix de vente moyen a augmenté d'autant. Ces **indicateurs** montrent que le marché des maisons individuelles favorise les vendeurs; il ne retrouvera sans doute pas son équilibre avant la fin de 2004.

Les maisons d'Esquimalt sont les moins chères de l'agglomération

Affichant un prix moyen de 222 776 $, le marché d'**Esquimalt** était encore une fois le plus abordable de l'agglomération au premier trimestre de 2003.

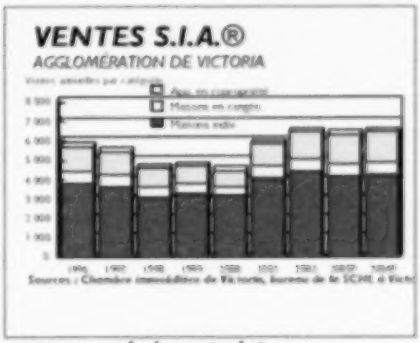
Suivaient de près **Sidney, Saanich West** et les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, avec des prix allant de 245 927 à 248 478 $. La **ville de Victoria** est le seul autre secteur où le prix moyen était inférieur à 300 000 $.

Parmi les **marchés des logements à un cran supérieur, Oak Bay** et **North Saanich** se sont encore classés en tête de liste, avec des prix moyens respectifs de 385 978 $ et de 360 947 $. Dans les secteurs de **Saanich East** et de **Central Saanich**, les prix moyens se sont fixés respectivement à 314 268 et 338 595 $.

Le marché des copropriétés continuera de se ressaisir en 2004

Dans l'agglomération de Victoria, les **ventes de maisons en rangée** ont plongé en 2002, mais elles se redresseront en 2003-2004. Le **prix moyen** dans cette catégorie **continue de monter** et devrait excéder 230 000 $ l'année prochaine. Le marché favorise les vendeurs depuis le milieu de 2002, après avoir avantagé les acheteurs pendant quatre ans. Au premier trimestre de 2003, le volume des ventes a augmenté de 14 %, le nombre d'inscriptions courantes a dégringolé de 24 %, et le prix moyen a crû de 16 %. Le faible nombre d'inscriptions et la demande soutenue exercent **de fortes pressions à la hausse sur les prix**.

Sur le marché des **appartements en copropriété de l'agglomération de Victoria**, les ventes devraient poursuivre leur progression jusqu'à la fin de 2004. En 2001-2002, elles ont affiché des résultats exceptionnels, après avoir été très faibles en 1999-2000. On compte maintenant plus d'acheteurs que de vendeurs, si bien que **le marché des appartements en copropriété favorise ces derniers**. On prévoit que le prix moyen continuera sur sa lancée en 2004 et que les acheteurs auront



toujours un **choix restreint**.

Hausse des charges de remboursement hypothécaire

Cette année, la hausse du prix des maisons individuelles a fait croître le **revenu admissible** pour l'achat d'un logement, malgré la faiblesse des taux d'intérêt. L'année prochaine, on prévoit que le revenu requis pour l'achat d'un logement de prix moyen **atteindra un niveau sans précédent**, soit 90 334 $. En 2003, il s'élèvera à 80 269 $.

Le nombre de ménages admissibles diminuera à la fin de 2003 et en 2004, car les taux d'intérêt et le prix des logements sont à la hausse. Dans l'agglomération, le calcul du revenu admissible pour l'achat d'une habitation se fonde sur les taux d'intérêt réels, le prix S.I.A.® moyen en 2002 et les prévisions de la SCHL pour 2003-2004 (voir les détails à la dernière page). ❖

Pour obtenir les renseignements les plus récents sur la façon de produire des logements plus abordables dans la région de la capitale de la C.-B., visitez le site www.housingaffordability.ca. Le groupe intersectoriel Housing Affordability Partnership (HAP) s'est donné comme objectif de mettre en lumière les nouveaux enjeux et les nouvelles occasions dans le domaine de l'habitation. Pour en savoir plus, communiquez avec Lee F. King, représentant de la SCHL. Tél. : (250) 363-8050

MARCHÉ DU NEUF

Le marché du neuf se renforce

La construction résidentielle **s'accroîtra dans tous les secteurs en 2003-2004**, prenant appui sur la reprise amorcée en 2001-2002. **À Victoria, le segment des logements pour propriétaire-occupant restera en tête du marché du neuf**, comme c'est le cas depuis qu'il a supplanté le segment des logements locatifs, en 2001.

L'intérêt manifesté par les acheteurs d'habitations à un cran supérieur et à un cran inférieur demeurera vif jusqu'en 2004, car la possibilité de vendre leur logement se renforcera grâce à la vigueur de l'activité sur marché de la revente. Comme les taux d'intérêt et les prix sont en hausse, un moins grand nombre d'**accédants à la propriété s'intéresseront au marché du neuf**; toutefois, certains de ces acheteurs se laisseront tenter par le grand choix de logements neufs en copropriété.

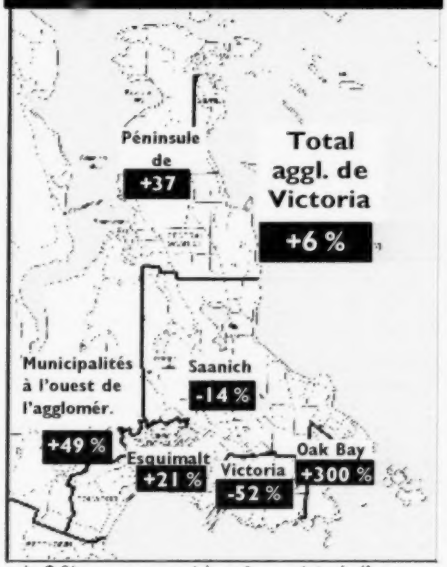
La SCHL prévoit que **1 650 habitations seront mises en chantier dans l'agglomération de Victoria en 2004**. De 1 344 en 2002, le nombre de mises en chantier devrait monter à 1 465 en 2003, ce qui représente une hausse de 9 %. L'accélération de l'activité dans l'agglomération suit la reprise observée dans le secteur de la construction résidentielle à l'échelle provinciale.

Le marché des habitations neuves est animé

On prévoit que **plus de 900 maisons individuelles seront commencées en 2003 et en 2004**, puisque la demande de logements neufs demeure élevée. L'an dernier, les mises en chantier avaient grimpé de 39 %, pour atteindre 879.

Au premier trimestre de 2003, les mises en chantier de logements individuels ont reculé de 9 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette année, le **raffermissement de la confiance des consommateurs**, les **fortes ventes de logements existants**, la **croissance de l'emploi**, l'**ascension régulière des prix** et les **bas taux d'intérêt** donneront un élan à la demande d'habitations neuves.

Mises en chantier, 2001-2002 (variation en %)



L'offre évoluant au même rythme que la demande, **le marché du neuf demeurera équilibré jusqu'à la fin de 2004**. Puisque la plupart des habitations neuves sont vendues avant ou pendant la construction, **les stocks resteront maigres**. On prévoit que la construction sans commande s'accroîtra, quoiqu'elle restera faible. Le **prix élevé des terrains**, la **majoration des frais d'aménagement** et les **contraintes en matière de financement** constituent encore des obstacles.

Cette année, les **municipalités à l'ouest de Victoria** enregistreront encore **la plus importante proportion des logements mis en chantier dans l'agglomération**, soit 50 % du total, contre 48 % en 2002. **Saanich** se classe au premier rang des municipalités, avec près du tiers du total des mises en chantier, suivie de **Langford**, avec une part de un cinquième. De nouveaux lotissements sont en cours d'aménagement à **Sooke**, à **View Royal**, à **Langford**, à **Colwood** et à **Saanich**, une entreprise qui s'échelonnera sur de nombreuses années dans plusieurs de ces municipalités.

Hausse du prix des logements neufs

La vive demande et l'accroissement des coûts de construction **font augmenter le prix des habitations neuves**. Le prix médian sur le marché du neuf progressera de 3,7 % cette année et de **5,0 % en 2004**. Il dépassera ainsi le sommet de 325 000 $ enregistré en 1998.

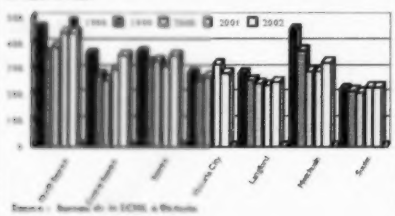
Un large éventail de logements neufs seront bâtis cette année, conformément à la tendance, amorcée en 2000, à offrir un vaste choix aux acheteurs. Bon nombre d'habitations neuves seront mises en chantier sur des terrains abordables. Comme le marché pour ces habitations modestes est **très sensible au prix**, les prix de vente demeurent modérés malgré la montée des coûts.

La construction de **maisons modestes** à **View Royal**, à **Langford**, à **Colwood** et à **Sooke limite un peu la hausse des prix**. Les collectivités de **Saanich**, de **North Saanich** et d'**Oak Bay**, ainsi que les grandes propriétés dans les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, seront encore prisées par les acheteurs **d'habitations haut de gamme**.

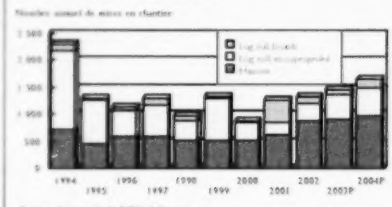
En 2003-2004, le prix médian des maisons à étage mansardé et à deux étages devrait monter à 320 000 $, alors qu'il était de 305 000 $ en 2002. **Le prix des maisons neuves de plain-pied devrait bondir, car un nombre accru de maisons de haut de gamme pour retraités seront construites**. La moitié d'entre elles se vendront moins de 297 000 $, comparativement à 283 000 $ en 2002.

suite à la page 4...

PRIX MÉDIAN DES MAISONS NEUVES PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



Marché du neuf... suite de la page 3

MARCHÉ DES MAISONS EN RANGÉE NEUVES : STABLE EN 2003-2004

Le nombre de mises en chantier de maisons en rangée a plus que doublé l'année dernière et continuera d'augmenter environ au même rythme en 2003-2004. Au cours des deux prochaines années, il devrait se chiffrer entre 130 et 145 annuellement; en 2002, 140 maisons en rangée ont été commencées.

Au premier trimestre de 2003, **52 maisons en rangée ont été mises en chantier**, un nombre nettement supérieur au total de 29 relevé à la même période en 2002. Cette année, **le stock de maisons en rangée neuves a plus que doublé par rapport au faible niveau enregistré en 2002**.

Le prix élevé des terrains, attribuable à la **pénurie de lots viabilisés dans des zones appropriées**, **freine encore la production d'ensembles** de maisons en rangée neuves. Une proportion croissante des **logements en rangée** mis en chantier **est destinée à des familles** et compte au moins trois chambres. En 2001-2002, cette proportion est passée de 42 à 47 %; on prévoit qu'elle atteindra 55 % en 2003.

Cette année, le **prix** médian des **maisons en rangée neuves de trois chambres devrait progresser de 3,8 % pour se situer à 275 000 $**, en raison du rythme soutenu des ventes et de l'offre restreinte de logements neufs. En 2004, le prix médian devrait augmenter de 5,5 %.

REPRISE DU MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS

La construction d'**appartements en copropriété augmentera de 77 % cette année et de 24 % en 2004**. En revanche, **le nombre d'appartements locatifs mis en chantier restera limité en 2003-2004**, après avoir atteint un niveau exceptionnel en 2001, soit 421.

La forte demande de copropriétés haut de gamme et la demande croissante de logements à prix abordable situés dans des emplacements de choix sont les moteurs de la construction dans ces deux catégories opposées.

Ce printemps, le stock d'appartements en copropriété neufs a atteint un nouveau creux dans l'agglomération de Victoria. En mars 2003, il comptait seulement 23 appartements achevés et à vendre. **Le marché reste tout de même équilibré**, puisque la production de copropriétés est en hausse, ce qui est de bon augure.

La construction d'appartements en copropriété montre enfin des signes de relance, après le marasme des trois dernières années. En effet, de 2000 à 2002, **la demande a été satisfaite dans une large mesure au moyen des logements achevés**, étant donné la grande quantité d'appartements construits à la fin des années 1990 et le désintérêt du marché causé par les défaillances de l'enveloppe des bâtiments.

Au premier trimestre de 2003, **aucun nouvel appartement en copropriété n'a été achevé et 31 ont trouvé preneur**, ce qui a allégé les stocks. Selon la SCHL, **le marché des appartements en copropriété neufs évoluera temporairement vers une offre déficitaire** au milieu de 2003, car la construction ne progressera pas aussi rapidement que la demande.

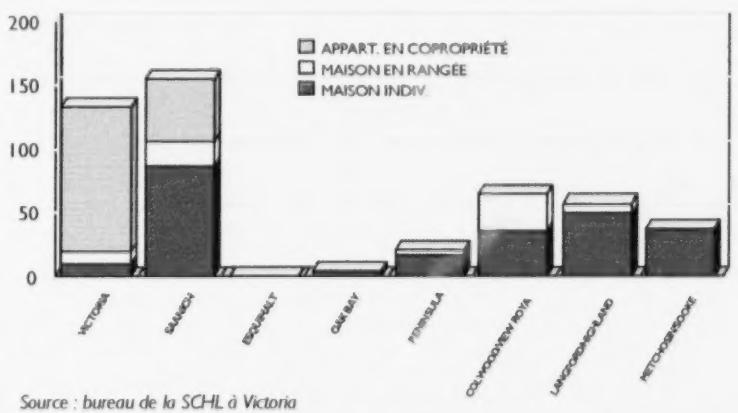
Les **copropriétés haut de gamme** occuperont une fois encore la plus grande part du marché en 2003. Par ailleurs, les **logements de style « loft »** et les **appartements de gamme intermédiaire situés en banlieue** suscitent aussi un certain intérêt et sont produits pour alimenter le marché des logements à prix abordables. Cette année, les appartements de deux chambres vendus plus de **220 000 $** représentent l'essentiel du marché. Cette catégorie devrait encore afficher de bons résultats en 2004. Les logements de 140 000 à 199 999 $ seront aussi très recherchés au cours des dix-huit prochains mois.

Depuis 2001, **la part du marché des appartements en copropriété haut de gamme a monté en flèche, dépassant largement** celle des logements de gamme intermédiaire. L'escalade des prix est principalement attribuable à la popularité des copropriétés situées dans des emplacements de choix (terrains riverains ou avec vue sur l'eau) et dans les municipalités centrales. Cette année, cette tendance s'inversera, avec le renforcement de la **demande de logements à prix abordable** et **intermédiaire**.

En 2003 et en 2004, le prix médian des **appartements en copropriété neufs devrait successivement atteindre 275 000 et 285 000 $. Les hausses de prix seront contenues** par la variation de la composition des produits en 2003-2004. De fait, on s'attend à une diminution de la proportion des appartements haut de gamme, en faveur des appartements abordables.

A l'heure actuelle, le choix dont disposent les acheteurs de logements en copropriété neufs s'élargit en fait de prix, de styles et d'emplacements, bien qu'il reste limité. **En 2004, la plupart des copropriétés seront construites dans des zones de réaménagement** à **Saanich**, à **Sidney**, à **Esquimalt** et dans la **ville de Victoria**, et certains autres, dans les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**. ❖

MISES EN CHANTIER SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA
De janvier à avril 2003



Source : bureau de la SCHL à Victoria

Augmentation des mises en chantier de copropriétés cette année, surtout à Victoria et à Saanich.

Hausse du prix des terrains, ventes soutenues

Le **prix** des terrains pour logements individuels **est en hausse ce printemps** dans l'agglomération de Victoria, tandis que le rythme des ventes reste stable dans l'ensemble. Les **ventes de terrains augmentent dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, mais s'affaiblissent dans les noyaux urbains en raison de l'offre limitée.

De janvier à avril 2003, le prix médian des terrains viabilisés était de **175 000 $** à **Saanich**, de **168 000 $** à **North Saanich**, de **194 000 $** à **Central Saanich**, de **120 000 $** à **Langford**, de **110 000 $** à **Colwood** et de **142 000 $** à **Metchosin**.

Dans l'agglomération de Victoria, les ventes de **terrains pour collectifs d'habitation** demeurent faibles, car peu **d'ensembles de maisons en rangée et d'appartements** se construisent sur des terrains qui ont récemment changé de propriétaire. En 2003, le prix unitaire des terrains va de 20 000 à 30 000 $ pour les appartements et de 40 000 à 70 000 $ pour les maisons en rangée.

En 2002, l'offre de terrains pour maisons individuelles **s'est améliorée**, grâce à l'aménagement de lots dans la région de la capitale. Cette tendance se poursuivra **parallèlement à la croissance de la construction résidentielle**. La plus grande part des nouveaux terrains pour maisons individuelles est située dans les **municipalités à l'ouest de la ville**.

La **pénurie persistante de terrains**, conjuguée aux prix élevés et aux restrictions en matière de financement, **freinera encore l'offre totale en 2004**. La construction résidentielle s'accroîtra en 2003-2004, et l'offre restreinte de terrains à l'échelle régionale **fera monter les prix**. L'apparition de nouveaux lotissements à **Langford**, à **Sooke**, à **Colwood** et à **View Royal** contribuera à alimenter l'offre de terrains jusqu'en 2004. Toutefois, les pressions à la hausse sur le prix des terrains **mineront l'abordabilité des logements** à mesure que le marché de l'habitation se ressaisira. ❖

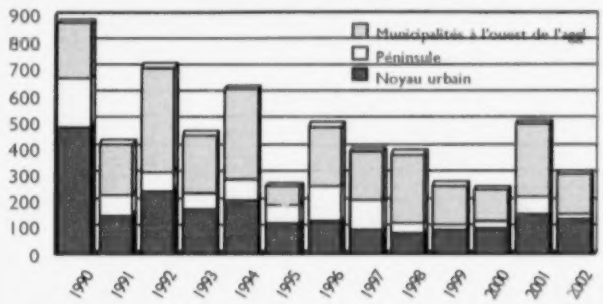
Faible taux d'inoccupation sur les marchés locatifs

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs devrait diminuer légèrement en 2004. Cette année, il continuera d'augmenter, après avoir affiché des hausses de 0,5 % en 2001 et de 1,5 % en 2002. La progression annuelle du loyer moyen **dépassera 2,9** % et sera supérieure au taux d'inflation. Dans tous les sous-marchés de l'agglomération, le choix d'**appartements** sera restreint jusqu'en 2004. De faibles taux d'inoccupation et une hausse des loyers caractériseront également le **marché des maisons en rangée locatives** en 2003-2004.

Cette année et l'an prochain, la construction de logements locatifs continuera de ne représenter qu'une faible proportion de l'activité dans le secteur des collectifs. Le coût élevé des terrains, les droits d'aménagement municipaux, l'apathie de l'industrie à l'égard des mesures incitatives offertes par les municipalités pour la production de logements abordables et l'insuffisance de fonds publics pour les logements sans but lucratif comptent parmi les **obstacles qui continuent de freiner l'évolution du marché locatif**. Les investisseurs estiment que ces difficultés rendent la construction de logements locatifs **non rentable**, et chercheront par conséquent d'autres occasions de placement (**ensembles à usage mixte, marchés à créneaux, ensembles de logements en copropriété, projets commerciaux**).

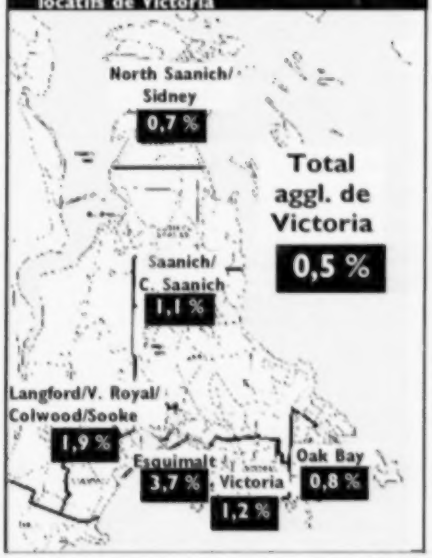
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS RÉSIDENTIELS PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA

Terrains destinés à la construction d'habitations



Graphique : bureau de la SCHL à Victoria Données : CRD Development Review

Taux d'inoccupation moyen des appartements en 2002, sous-marchés locatifs de Victoria



TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA C.-B.

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le marché des **logements pour aînés** et le **marché locatif**? Commandez dès aujourd'hui les rapports annuels de la SCHL sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

- Pour obtenir un aperçu de la conjoncture actuelle ou pour commander des rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site Web de la SCHL, à **http://www.schl.ca**

EXPANSION ÉCONOMIQUE

À **l'instar de la province**, l'agglomération de Victoria connaît cette année **une croissance économique plus forte que prévu**. L'an prochain, le rythme de croissance devrait s'accélérer encore légèrement.

En 2004, la SCHL prévoit une **modeste expansion** de l'économie, de l'emploi et de la **migration nette** en Colombie-Britannique. Le bilan migratoire interprovincial devrait se solder par des déficits nets de 3 000 personnes en 2003 et de 1 000 personnes en 2004. La tendance à l'amélioration se poursuit, car les pertes s'étaient chiffrées à 5 337 habitants en 2002, à 8 991 en 2001 et à 14 123 en 2000. Le **flot constant de l'immigration internationale** (qui se situe entre 28 000 et 33 000 personnes annuellement) compense amplement l'émigration interprovinciale. La hausse du solde migratoire soutient la **reprise continue** du marché de l'habitation provincial.

Après avoir affiché une légère hausse de 1,5 % en 2002, l'emploi à Victoria devrait croître de 2,1 % cette année, puis de 2,5 % en 2004. Cette année, on prévoit que les gains les plus importants à ce chapitre seront enregistrés dans les **secteurs de la construction, de la production de biens, de la défense et des industries primaires**. Le redressement sera toutefois lent dans les secteurs de la **fabrication**, de la **santé**, ainsi que dans ceux des **finances**, de l'**assurance** et de l'**immobilier**. On s'attend à un recul de l'emploi dans les domaines de l'**administration publique** et du **commerce de détail/de gros**.

Dans l'agglomération de Victoria, le **taux de chômage** devrait rester stable au cours des 18 prochains mois et se maintenir à près de 7 %. Alors qu'il s'élevait en moyenne à 7,1 % en 2002, le taux a diminué légèrement au printemps 2003. On estime également que le taux de chômage provincial restera près de 8 % en 2003-2004.

En mars 2003, la **valeur des grands projets d'immobilisations** proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria totalisait **1,3 milliard de dollars**, soit environ 25 % de plus que celle enregistrée au printemps 2002. Parmi les grands travaux **censés débuter en 2003-2004**, notons **le projet d'aménagement Railyards, le projet Buckerfields**, le **stade polyvalent** et le **réaménagement de la gare de la rue Belleville**.

D'autres projets déjà amorcés **prendront plusieurs années à se réaliser**, notamment l'**expansion de l'aéroport international de Victoria** et de la **University of Victoria**, la **voie navigable de Selkirk**, **Christmas Hill**, **le terrain de golf de Bear Mountain**, les **améliorations de la base des Forces canadiennes d'Esquimalt**, le **remplacement de l'hôpital Mount St. Mary**, le complexe résidentiel et industriel de **Cordova Bay Road** et l'**ensemble résidentiel de Royal Bay**.

L'économie de la région métropolitaine de Victoria continuera de se diversifier en 2004, principalement grâce à l'**industrie de la haute technologie** (y compris les centres d'appels), au **secteur du télé-apprentissage** et à la **production cinématographique et télévisuelle**. Le **marché technologique de Victoria se classe au second rang en Colombie-Britannique**, après celui de Vancouver.

En 2004, l'**industrie touristique** consolidera ses gains antérieurs, après avoir subi de légères baisses de 2001à 2003 par suite des attentats terroristes et du conflit au Moyen-Orient. L'**écotourisme** et les **alliances stratégiques**, soutenus par les événements importants tenus au Royal BC Museum et par l'agrandissement d'hôtels, contribueront à stimuler les ventes.

Au premier trimestre de 2003, le taux d'occupation des hôtels a **reculé de 2 %**, après avoir fléchi de 0,5 % en 2002. Le nombre de journées-séminaires au Victoria Conference Center s'est accru de 25 % en 2002 par rapport à 2001. L'activité à l'aéroport international de Victoria et le nombre de véhicules transportés par la British Columbia Ferry Corporation entre Tsawwassen et Swartz Bay **ont diminué de 5 % par rapport à 2001**. L'organisme Tourism Victoria prévoit une **croissance limitée des recettes touristiques** en 2003-2004.

La population de l'agglomération devrait compter 315 300 habitants l'an prochain, soit 0,6 % de plus que le total de 313 450 enregistré en 2002. En 2004, le solde migratoire de Victoria **reflétera la tendance provinciale**; il atteindra 2 150, soit un niveau semblable à celui prévu pour 2003.

LÉGÈRE HAUSSE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

En 2003, les taux hypothécaires commenceront à se redresser, mais resteront bas en comparaison des niveaux historiques. On s'attend à ce que les taux des prêts à court terme progressent de pair avec le taux préférentiel. Les taux hypothécaires à plus long terme augmenteront en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire.

Les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans varieront respectivement entre 5 et 6,5 %, entre 6 et 7,5 % et entre 6,5 et 8,25 %.

On prévoit que les taux se rapprocheront des limites supérieures de ces fourchettes de prévisions d'ici à la fin de 2004. Les **rabais de taux hypothécaire** resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions. ❖

***L'Observateur du logement au Canada 2003* est maintenant disponible sur le site Web de la SCHL**

Un aperçu détaillé des conditions de logement au Canada, des tendances ainsi que des facteurs clés sous-jacents – pour comparer les loyers, les prix et d'autres indicateurs du marché de l'habitation entre les grandes régions métropolitaines du pays. Cet outil de taille permet de définir et de suivre de près les tendances et les questions en matière d'habitation au Canada, pour mieux y réagir. *L'Observateur* donne également une vue d'ensemble des défis liés au logement et de l'évolution des besoins des Canadiens et Canadiennes. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler la SCHL ou consulter son site Web, à **http://www.schl.ca**

Appelez la SCHL pour obtenir de plus amples renseignements, ou consultez notre site Web, à **http://www.schl.ca**

ACCROISSEMENT DES RÉNOVATIONS

En 2003, le volume et la valeur des projets de **rénovation en cours** dans l'agglomération de Victoria sont **en hausse** comparativement à l'année dernière. En 2004, on estime que le nombre et la valeur moyenne des travaux de rénovation augmenteront encore.

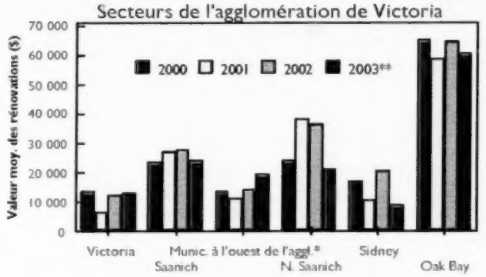
La reprise qu'a connue le marché de l'existant en 2002-2003 stimule l'activité dans le secteur de la rénovation. Certains consommateurs préfèrent **acheter un logement existant et le rénover**, plutôt qu'acquérir une habitation neuve. L'accroissement du nombre de projets de rénovation observé depuis 2001 a apporté une plus grande stabilité aux secteurs de la **construction** et de **l'immobilier**. L'importance des **droits d'aménagement** et du **prix des terrains**, ainsi que le **vieillissement du parc de logements**, font augmenter le volume et la valeur des travaux de rénovation dans toute la région de Victoria depuis le début de la décennie.

Au premier trimestre de 2003, **le nombre de permis délivrés pour des rénovations résidentielles s'est accru de 7 % dans la ville de Victoria** par rapport à 2002, alors qu'il a légèrement reculé à **Saanich**. Dans les **municipalités situées à l'ouest de Victoria**, le volume des projets de rénovation est resté stable pendant la même période. Ces trois secteurs représentent l'essentiel des permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région métropolitaine de Victoria. Le nombre de permis a augmenté de **4 %** à **Oak Bay**, tandis qu'il a grimpé de **14 %** à **Esquimalt**. **Dans la péninsule de Saanich**, il a bondi de **38 %**.

De janvier à mars 2003, la valeur moyenne des travaux de rénovation entrepris dans l'agglomération de Victoria **s'est élevée de 2 %** en comparaison du niveau de 2002. La valeur moyenne la plus élevée **(34 466 $)** en ce qui concerne les permis de rénovation résidentielle a été enregistrée à **Central Saanich**. **Saanich** venait au second rang, avec une valeur moyenne de **24 514 $**. **Dans les autres marchés de la région**, la valeur moyenne des permis **allait de 9 076 $ à 24 164 $**.

La tendance vers une hausse des dépenses de rénovation reflète **l'ampleur croissante des travaux** et **la monté des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre**. Les propriétaires nouveaux et actuels entreprennent des rénovations pour l'aménagement de **bureaux à domicile**, **d'appartements accessoires** et de **pièces réservées à l'utilisation récréative des médias**, et pour d'autres projets plus traditionnels touchant la **cuisine**, la **salle de bains**, la **terrasse**, le **sous-sol**, le **grenier** ou des **ajouts**. ❖

Valeur moyenne des travaux de rénovation
Secteurs de l'agglomération de Victoria



*Comprend Colwood, Langford, Sooke et Metchosin.
**Cumul de janv. à mars 2003 SOURCES : Rapports municipaux sur les permis de construire

RAPPORTS DE 2004 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre l'année prochaine sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché du logement* du printemps 2003**, publiés par la SCHL. Soyez au fait de l'activité sur le marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon. Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour demeurer à l'avant-garde du marché, procurez-vous d'autres produits et services de la SCHL. Communiquez avec Lee F. King, Peggy Prill ou Suzanne Schrader au bureau de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.
- Pour obtenir d'autres renseignements concernant le marché de l'habitation, visitez notre site Web, à http://**www.schl.ca**

Publié semestriellement, soit au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché du logement* de Victoria** porte sur les marchés du neuf et de l'existant. **Pour vous abonner** (40 $ par an) ou commander un seul exemplaire, communiquez avec le **service d'analyse de marché de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040**

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez **communiquer avec Peggy Prill**. Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement, bureau 150
1675, rue Douglas
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : (250) 363-8040
Télécopieur : (250) 995-2640
*Courriel : **pprill@schl.ca***
Also available in English
Code de produit : 7527E

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Agglomération de Victoria

Avril 2003

MARCHÉ DE L'EXISTANT	2001	2002	2003P	2004P	Var. (%)
Inscriptions S.I.A.*	8,667	8,976	8 850	9,100	DIV0
Ventes S.I.A.*					
Maisons individuelles	4,090	4,430	4,200	4,280	1.9 %
Maisons en rangée	607	584	630	650	3.2 %
Appartements en copropriété	1,169	1,451	1,510	1,550	2.6 %
TOTAL	*5,866*	*6,465*	*6,340*	*6,480*	*0.0 %*
Prix S.I.A.*					
Maisons individuelles	259,138 $	280 218 $	298 000 $	304,000 $	DIV0
Maisons en rangée	202,366 $	212 988 $	227 500 $	231,000 $	DIV0
Appartements en copropriété	137,535 $	150 547 $	159 000 $	165,000 $	DIV0
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1,264	1,344	1,465	1,650	12.6 %
Maisons individuelles	631	879	910	980	7.7 %
Maisons jumelées	63	73	95	105	10.5 %
Maisons en rangée	64	140	130	145	11.5 %
Appartements en copropriété	85	127	225	280	24.4 %
Logements locatifs	421	125	105	140	33.3 %
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Total	262	119	118	140	18.6 %
Maisons individuelles et jumelées	119	47	50	55	10.0 %
Maisons en rangée	19	5	12	15	25.0 %
Appartements en copropriété	124	67	56	70	25.0 %
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	285 350 $	299 925 $	311,000 $	326,500 $	5.0 %
Maisons en rangée de 3 chambres	253,975 $	265 000 $	275,000 $	285,000 $	3.6 %
App. en copropriété de 2 chambres	221,500 $	284 250 $	260,000 $	275,000 $	5.8 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	0.5 %	1.5 %	1.8 %	1.1 %	
Variation en % du loyer des appartements	2.4 %	2.5 %	2.9 %	3.5 %	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	6.88 %	6.28 %	6.43 %	7.64 %	
Croissance de l'emploi	-3.1 %	1.5 %	2.1 %	2.5 %	
Migration nette	2 150	2,030	2,080	2,150	

P : Prévisions de la SCHL

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.